

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-979/2020

о признании жалобы необоснованной

31 июля 2020 года

г. Саратов

Комиссия Саратовского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

1. • заместитель руководителя управления,
председатель Комиссии;
2. • начальник отдела контроля обязательных процедур,
член Комиссии;
3. • ведущий специалист – эксперт отдела контроля
обязательных процедур, член Комиссии,

в присутствии заявителя - Яночкина В.В., организатора торгов – Болдырева С.В., рассмотрев жалобу Яночкина В.В. на действия организатора торгов Болдырева С.В. при организации проведения торгов по продаже имущества должника Павловой Ю.Н. (Лот №1 3-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4 (Торги № № 5089957 от 15.06.2020), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба Яночкина В.В. на действия организатора торгов Болдырева С.В. при организации проведения торгов по продаже имущества должника Павловой Ю.Н. (Лот №1 3-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4 (Торги № № 5089957 от 15.06.2020) (далее – Торги).

Рассмотрев представленные материалы, Комиссия установила следующее.

Организатором Торгов выступает Финансовый управляющий Болдырев Сергей Валерьевич (далее – Финансовый управляющий), действующий на основании определения Арбитражного суда Саратовской области от 08.07.2019.

Из жалобы следует, что, по мнению Заявителя, торги по продаже имущества должника по лоту № 1 «3-этажный жилой дом, общей площадью 242,5 кв.м. с кадастровым номером 64:32:023314:752, инв.№63:243:003:000010970, лит. А; расположенного по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4» ущемляют его права, как собственника

соседнего земельного участка с кадастровым номером 64:32:023648:114, расположенным по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4, на котором расположены 4 объекта недвижимости:

- нежилое здание, общая площадь 28,3 кв. м., кадастровый номер <...> :32:023648:99;
- нежилое здание, общая площадь 52,2 кв. м., кадастровый номер <...> :32:023648:100;
- нежилое здание, общая площадь 23,3 кв.м., кадастровый номер <...> :32:023648:96;
- нежилое здание, общая площадь 28,4 кв.м., кадастровый номер <...> :32:023648:98.

Заявитель указал, что на момент приобретения своего земельного участка, собственником недвижимости, которая является предметом торгов, был Павлов П.Д., с которым заключены два письменных соглашения:

- соглашение об установлении частного сервитута на земельный участок (постоянного, безвозмездного) от 14.04.2017;
- соглашение о совместном пользовании коммуникациями от 12.04.2017.

По мнению Заявителя, в публикации на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) финансовым управляющим намеренно не указаны соглашения, заключенные с прежним собственником имущества Павловым П.Д.

15.06.2020 организатором торгов опубликовано Объявление о проведении торгов № 5089957 (далее – Сообщение) на сайте ЕФРСБ. Начальная цена реализации Лота №1 – 6 172 000,00 руб.

Предметом Торгов, согласно Сообщению, является:

- Лот №1: 3-этажный жилой дом, общей площадью 242,5 кв.м., кадастровый номер <...> :32:023314:752, инв.№63:243:003:000010970, лит. А; расположенного по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4. Должник прописан в данном доме по настоящее время. Земельный участок площадью 1385 кв.м., с кадастровым номером 64:32:023648:113, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенные по адресу: Саратовская область, Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул.2-я Перспективная, д., 4. Имущество принадлежит должнику на праве собственности.

В соответствии с п.8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Организатор торгов выполняет в том числе функции по опубликованию и размещению сообщения о продаже предприятия и сообщения о результатах проведения торгов.

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника

осуществляется в порядке, установленном п. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст.111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных ст. 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 10 ст.110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В соответствии с п.19. ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе:

- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в ЕФРСБ без опубликования в официальном издании.

В соответствии с п. 1 ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним»)каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер <...> присваиваемый органом регистрации прав.

Согласно п. 1 ст. 23 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно п.1 ст. 274 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно п. 17 ст. 23 ЗК РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренных п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении жилого дома с кадастровым номером: 64:32:023314:752, который является предметом Торгов, ограничение прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрировано.

В ходе рассмотрения жалобы Яночкин В.В. предоставил сведения учета газа, воды и электроэнергии, используемой за период с апреля 2017 по июнь 2020 года, а так же расписку Павлова П.Д. о получении им денежных средств от Яночкина В.В., для подтверждения права пользования сетями коммуникаций в пределах своего земельного участка, в соответствии с соглашением о совместном пользовании коммуникациями от 12.04.2017.

Финансовый управляющий пояснил, что письменные соглашения, заключенные между Яночкиным В.В. и Павловым П.Д., получил лишь 20.07.2020 согласно акту приема-передачи документов от 20.07.2020, в связи, с чем доводы Яночкина В.В. относительно того, что Финансовый управляющий при реализации торгов намеренно не указал данные сведения в публикации ЕФРСБ, являются необоснованными.

По мнению Заявителя, в публикации ЕФРСБ Финансовый управляющий допустил ошибку, изменив адрес регистрации должника с фактического 410540, Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, 4, на несуществующий 410540, Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, 40.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия установила, что 15.06.2020 организатором торгов опубликовано Сообщение на сайте ЕФРСБ, предметом Торгов является лот №1:

3-этажный жилой дом, общей площадью 242,5 кв. м., кадастровый номер <...> :32:023314:752, инв. № 63:243:003:000010970, лит. А; расположенный по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4.

Согласно протоколу № 17137-1 от 24.07.2020 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 торги признаны несостоявшимися, так как не были поданы заявки на участие, в связи, с чем права Яночкина В.В. не могли быть нарушены.

Учитывая изложенное, доводы жалобы признаются необоснованными.

РЕШИЛА:

Признать жалобу Яночкина В.В. на действия организатора торгов Болдырева С.В. при организации проведения торгов по продаже имущества должника Павловой Ю.Н. (Лот №1 3-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Саратовская обл., Саратовский район, с. Усть-Курдюм, ул. 2-я Перспективная, д. 4 (Торги № № 5089957 от 15.06.2020) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии